

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG  
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 11/2020/DS-ST

Ngày: 14-5-2020

*V/v tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phan Văn Tạo.

Ông Trần Văn Phơ.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Thuận, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Đồ Ngọc Tuyền, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/3/2020, 17/3/2020, 08/5/2020 và ngày 14/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2019/TLST-DS ngày 13/3/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐXXST-DS ngày 20/01/2020 giữa các đương sự:

*1/. Nguyên đơn:*

- Ông Trương Thanh H, địa chỉ: Số BBT đường NH, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Vương Thị Ngọc L, địa chỉ: Số BBT đường NH, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Phương T, địa chỉ: Số CB/HS đường HV, Khóm M, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (các văn bản ủy quyền cùng ngày 27/11/2019 - có mặt).

*2/. Bị đơn:* Bà Quách Hồng L2, địa chỉ: Số BTM/HC Số BBT đường NH, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn TTT, địa chỉ: Số SBB/T đường LHP, Khóm N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2019 - có mặt).

*3/. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lưu Thị Mỹ T, địa chỉ: Số BNH đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Bà Lưu Thị Mỹ L, địa chỉ: Số HBM đường CB Khu đô thị NA, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Ông Lưu Minh T1, địa chỉ: Số BNH đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Ông Lưu Minh T2, địa chỉ: Số BNH đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Ông Lưu Minh Đ, địa chỉ: Số BNH đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Ông Lưu Minh H, địa chỉ: Số BBT đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Ông Lưu Minh L, địa chỉ: Số BNH đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Bà Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N), địa chỉ: Số BNH đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Bà Lưu Thúy A, địa chỉ: Số HMN/BB đường Q, Khóm S, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị Mỹ T, bà Lưu Thị Mỹ L, ông Lưu Minh T1, ông Lưu Minh T2, ông Lưu Minh Đ, ông Lưu Minh H, ông Lưu Minh L, bà Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N), bà Lưu Thúy A:* Bà Quách Hồng L2, địa chỉ: Số BTM/HC Số BBT đường NH, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (các văn bản ủy quyền cùng ngày 31/01/2019 - vắng mặt).

- Ông Lưu Tấn L, địa chỉ: Số HMN/BB đường Q, Khóm S, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Ông Lưu V, nơi cư trú cuối cùng: Số NB đường MTT, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 01/3/2019 của ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L; ý kiến của bà Nguyễn Phương T tại văn bản ngày 16/4/2020 và tại phiên tòa:

Ngày 18/12/2018, ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L và ông bà Quách Hồng L2, Lưu Tấn L, Lưu Thúy A, Lưu Minh H, Lưu Tôn T3 có ký kết hợp đồng mua bán tài sản do ông Lưu A và bà Quách Thị M chết để lại là căn nhà tọa lạc tại số NB đường MTT, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và thửa đất gắn liền số 45, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,9m<sup>2</sup> (sau đây viết là căn nhà số NB đường MTT) với giá 850.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng ông H, bà L đã đặt cọc 350.000.000 đồng và thỏa thuận trả đủ số tiền còn lại khi bên bán hoàn thành thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho ông H, bà L; việc giao nhận tiền có lập giấy viết tay. Sau khi nhận tiền, bên bán đã giao nhà, đất cho ông H, bà L quản lý, sử dụng đến nay.

Sau khi ông Lưu Tôn T3 chết vào ngày 24/01/2019, các con ông T3 là ông, bà Lưu Thị Mỹ T, Lưu Thị Mỹ L, Lưu Minh T1, Lưu Minh T2, Lưu Minh Đ, Lưu Minh H, Lưu Minh L, Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N) vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện theo hợp đồng mua bán mà ông T3 ký kết trước đó với ông H, bà L.

Nên đến ngày 31/01/2019, hai bên ký Phụ lục hợp đồng và ông H, bà L đã trả đủ 500.000.000 đồng còn lại; việc giao tiền có lập giấy viết tay. Cùng ngày, ông bà Lưu Tấn L, Lưu Thúy A, Lưu Minh H, Lưu Thị Mỹ T, Lưu Thị Mỹ L, Lưu Minh T1, Lưu Minh T2, Lưu Minh Đ, Lưu Minh H, Lưu Minh L, Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N) đã ủy quyền cho bà Quách Hồng L2 thực hiện thủ tục đăng ký để được cấp giấy chủ quyền đối với nhà, đất trên và sang tên cho ông H, bà L. Tuy nhiên, đến nay bà L vẫn chưa thực hiện theo thỏa thuận.

Ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L yêu cầu Toà án buộc bà Quách Thị L2 thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên cho ông H, bà L đối với căn nhà số NB đường MTT. Tại phiên tòa, ông H, bà L thay đổi thành yêu cầu công nhận căn nhà và đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H, bà L.

*Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn đã nộp các tài liệu, chứng cứ sau:*

Hợp đồng mua bán tài sản ngày 18/12/2018; Phụ lục hợp đồng mua bán tài sản ngày 31/01/2019; Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 18/11/2018 và ngày 31/01/2019; Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông Lưu A và bà Quách Thị M lập ngày 18/12/2018; Giấy chứng tử của bà Quách Thị M và bà Lưu Thị L; Tờ nhường quyền thừa kế của bà Lưu Thị L lập ngày 22/10/2008; Giấy chứng nhận sức khỏe bà Lưu Thị L; Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông Lưu Tôn T3; Trích lục khai tử của ông Lưu Tôn T3; Giấy cam kết ngày 31/01/2019; bốn Giấy ủy quyền cùng ngày 31/01/2019; các Biên nhận nhận tiền ghi ngày 18/12/2018, ngày 31/01/2019 và hai bản chính Biên nhận nhận tiền (không thể hiện thời điểm lập); Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 27/12/2018; Bản mô tả ranh giới, mốc giới - thửa đất ngày 24/12/2018.

*- Theo lời trình bày của bà Nguyễn TTT tại phiên tòa:*

Bà Quách Hồng L2 thừa nhận ý kiến của phía ông H, bà L trình bày về việc ký kết, thực hiện hợp đồng mua bán đối với căn nhà số NB đường MTT là có thật, nhưng do anh ruột bà L2 là ông Lưu V mất tích nên bà L2 và các đồng thừa kế chưa sang tên được chủ quyền căn nhà này theo thỏa thuận.

Bà Quách Hồng L2 cho rằng bà và các đồng thừa kế đã nhận đủ tiền bán nhà và giao căn nhà số NB đường MTT cho ông H, bà L nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L.

*Bị đơn đã nộp các tài liệu, chứng cứ:* Các Giấy ủy quyền cùng 31/01/2019; các Giấy chứng tử của ông Lưu Văn C, bà Trần Tuấn T; Quyết định tuyên bố một người mất tích số 36/QĐDS-ST ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 31/01/2019; Đơn xin xác nhận ngày 15/01/2020.

*- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 29/8/2019 và văn bản ngày 07/5/2020, ông Lưu Tấn L trình bày:*

Ông Lưu A (sinh năm 1901, bệnh chết ngày 09/02/1982) và bà Quách Thị M (sinh năm 1915, bệnh chết ngày 10/9/2008) là ông, bà nội của ông L. Khi còn sống, ông A bà Mười có tạo lập được căn nhà số NB đường MTT và có 05 người con chung là bà Lưu Thị L, ông Lưu Tôn T3, ông Lưu Văn C, ông Lưu V và bà Quách Hồng L2.

Ngày 18/11/2018, những người thừa kế của ông A, bà M lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế với nội dung bán căn nhà số NB đường MTT cho ông H, bà L với giá 850.000.000 đồng và chia số tiền này như sau:

- Ông Lưu Minh T1 nhận 40.000.000 đồng chi phí di dời để giao nhà cho ông H, bà L.

- Ông Lưu Minh H nhận 200.000.000 đồng, là phần thừa kế được bà Lưu Thị L nhường quyền.

- Ông Lưu Tôn T3 nhận phần thừa kế với số tiền 152.500.000 đồng;

- Ông Lưu Tấn L và em là bà Lưu Thúy A nhận 152.500.000 đồng, là phần thừa kế của ông Lưu Văn C;

- Bà Quách Hồng L2 nhận phần thừa kế với số tiền 152.500.000 đồng;

- Ông Lưu V nhận phần thừa kế với số tiền 152.500.000 đồng, do ông V mất tích nên thỏa thuận bà L quản lý 50.833.000 đồng; ông T3 quản lý 50.833.000 đồng; ông Lợi và bà An quản lý 50.833.000 đồng để khi nào ông V trở về thì giao trả lại cho ông V.

Sau khi bán nhà và chia tiền như thỏa thuận trên thì ông L cho rằng bà L2 không có đóng góp công sức vào di sản thừa kế nên không đồng ý cho bà L2 được quản lý 50.833.000 đồng thuộc kỷ phần thừa kế của ông Lưu V. Ông Lưu Tấn L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L2 giao cho ông Lợi quản lý số tiền này và cam kết giao lại cho ông V khi ông V trở về.

Tại phiên tòa, ông Lợi rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập, đồng thời thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L.

- Theo nội dung văn bản ngày 07/5/2020, bà Quách Hồng L2 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của ông, bà Lưu Thị Mỹ T, Lưu Thị Mỹ L, Lưu Minh T1, Lưu Minh T2, Lưu Minh Đ, Lưu Minh H, Lưu Minh L, Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N), Lưu Thúy A) trình bày:

Căn nhà số NB đường MTT do cha mẹ bà L2 là ông Lưu A, bà Quách Thị M tạo lập, quản lý và sử dụng từ năm 1945 đến nay. Sau khi ông A, bà M chết thì bà L2 và các đồng thừa kế đã bán căn nhà này cho ông H, bà L với giá 850.000.000 đồng và thỏa thuận phân chia xong.

Do ông H, bà L đã trả đủ tiền và nhận nhà để sử dụng từ tháng 12/2018 đến nay nên bà L2, bà T, bà Loan, ông T1, ông T2, ông Đ, ông H, ông L, bà N, bà A cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L.

- Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tại Công văn số 1460/UBND-NC ngày 04/9/2019: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm 3, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được quy hoạch đất ở và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Theo ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tại Công văn số 170/CV.CNVPĐK ngày 20/4/2020: Hộ Quách M là người quản lý, sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,9m<sup>2</sup> theo Sổ mục kê đất đai quản lý tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ngày 05/12/2012.

- Theo kết quả đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì căn nhà số NB đường MTT như sau:

1/. Đất có diện tích 50,9m<sup>2</sup> (loại đất ODT), thửa số 45, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm 3, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí và kích thước:

- Phía Đông giáp đất ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L: 6,16m + 0,83m + 4,38m;

- Phía Tây giáp đất bà Trần Thị Diệu Huyền: 1,34m + 9,71m;

- Phía Nam giáp đường Mai Thanh Thê: 4,51m;

- Phía Bắc giáp mương thoát nước: 4,85m.

2/. Tài sản trên đất:

- Nhà chính: Diện tích (4,3m x 4,7m) : 2 x 10,1m = 45,45m<sup>2</sup>; Kết cấu cột đà bê tông đúc sẵn, vách tường gạch 10, nền gạch bông, đỡ mái kèo, mái lợp tôn.

- Mái che: Diện tích (3,4m x 4,3m) = 14,62m<sup>2</sup>; Kết cấu cột sắt, mái lợp tôn, đỡ mái gỗ.

- *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Những tình tiết đã được các bên thống nhất*:

+ Ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L có mua căn nhà số NB đường MTT của bà Quách Hồng L2; ông Lưu Minh H (là người được bà Lưu Thị L nhường quyền thừa kế); ông Lưu Tấn L, bà Lưu Thúy A (con ông Lưu Văn C); ông Lưu Tôn T3 và các con là bà Lưu Thị Mỹ T, bà Lưu Thị Mỹ L, ông Lưu Minh T1, ông Lưu Minh T2, ông Lưu Minh Đ, ông Lưu Minh H, ông Lưu Minh L, bà Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N) với giá 850.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán tài sản ngày 18/12/2018 và Phụ lục hợp đồng mua bán tài sản ngày 31/01/2019.

+ Vào thời điểm mua bán, căn nhà số NB đường MTT chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

+ Ông H, bà L đã nhận nhà từ ngày 18/12/2018 và thanh toán đủ tiền mua nhà vào ngày 31/01/2019.

- *Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự*:

+ Căn nhà số NB đường MTT là tài sản do vợ chồng ông Lưu A (chết ngày 09/02/1982) và bà Quách Thị M (chết ngày 10/9/2008) tạo lập.

+ Trong thời gian chung sống, ông A, bà M có 05 người con chung, gồm:

1/. Bà Lưu Thị L (sinh năm 1935, chết ngày 16/01/2011). Bà L không có chồng, con và đã nhường quyền thừa kế căn nhà số NB đường MTT cho ông Lưu Minh H (con ông T3) theo Tờ nhường quyền thừa kế ngày 22/10/2008.

2/. Ông Lưu Tôn T3 (sinh năm 1937, chết ngày 24/01/2019). Ông T3 và vợ là bà Vương N (sinh năm 1946, chết năm 1990) có 08 người con chung là bà Lưu Thị Mỹ T, bà Lưu Thị Mỹ L, ông Lưu Minh T1, ông Lưu Minh T2, ông Lưu Minh Đ, ông Lưu Minh H, ông Lưu Minh L và bà Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N).

3/. Ông Lưu Văn C (sinh năm 1946, chết ngày 29/6/2014). Ông C và vợ là bà Trần Tuấn T (sinh năm 1952, chết ngày 22/6/2006) có 02 người con chung là ông Lưu Tấn L, bà Lưu Thúy A.

4/. Ông Lưu V (sinh năm 1952, nơi cư trú cuối cùng: Số NB đường MTT, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng). Ông V đã mất tích theo Quyết định số 36/QĐDS-ST ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5/. Bà Quách Hồng L2.

+ Sau khi nhận 850.000.000 đồng tiền bán nhà của ông H, bà L thì bà L2, ông H, ông L, bà A, ông T3 và các con ông T3 đã thỏa thuận phân chia số tiền này xong.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn nhà số NB đường MTT và bị đơn cư trú tại thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Tấn L, bà Quách Hồng L2, bà Lưu Thị Mỹ T, bà Lưu Thị Mỹ L, ông Lưu Minh T1, ông Lưu Minh T2, ông Lưu Minh Đ, ông Lưu Minh H, ông Lưu Minh L, bà Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N), bà Lưu Thúy A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ông Lưu V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng các đương sự này.

[3] Do ông Lưu Tấn L rút yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của L. Ông L không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ buộc bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên căn nhà số NB đường MTT thành yêu cầu công nhận căn nhà này thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Nhận thấy, việc thay đổi yêu cầu này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu về đối tượng giao dịch, giá trị tài sản tranh chấp và thành phần những người tham gia tố tụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Theo các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định:

[5.1] Về nguồn gốc, Đơn xin xác nhận ngày 15/01/2020 của bà Quách Hồng L2 được Ban nhân dân Khóm 3 và Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xác nhận cùng ngày 17/01/2020 thể hiện căn nhà số NB đường MTT được vợ chồng ông Lưu A, bà Quách Thị M tạo lập từ năm 1945, sau khi ông A, bà M chết thì những người thừa kế quả lý, sử dụng cho đến

nay. Đồng thời, hộ bà M là người quản lý, sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,9m<sup>2</sup>, loại đất ODT trong Sổ mục kê đất đai ngày 05/12/2012 và thửa đất này đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[5.2] Do ông A, bà M không lập di chúc để định đoạt căn nhà trên nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015 thì người thừa kế theo pháp luật của ông A, bà M gồm:

[5.2.1] Bà Lưu Thị L (chết ngày 16/01/2011). Bà L đã nhường quyền thừa kế cho cháu là ông Lưu Minh H (con ông T3).

[5.2.2] Ông Lưu Tôn T3 (chết ngày 24/01/2019). Ông T và vợ là bà Vương N (sinh năm 1946, chết năm 1990) có 08 người con chung là bà Lưu Thị Mỹ T, bà Lưu Thị Mỹ L, ông Lưu Minh T1, ông Lưu Minh T2, ông Lưu Minh Đ, ông Lưu Minh H, ông Lưu Minh L, bà Lưu Mỹ N (Lưu Thị Mỹ N).

[5.2.3] Ông Lưu Văn C (chết ngày 29/6/2014). Ông C và vợ là bà Trần Tuấn T (sinh năm 191952, chết ngày 22/6/2006) có 02 người con chung là ông Lưu Tấn L và bà Lưu Thúy A.

[5.2.4] Ông Lưu V (đã mất tích theo Quyết định số 36/QĐDS-ST ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng).

[5.2.5] Bà Quách Hồng L2.

[6] Xét Hợp đồng mua bán tài sản ngày 18/12/2018 và Phụ lục hợp đồng mua bán tài sản ngày 31/01/2019 đối với căn nhà số NB đường MTT, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[6.1] Vào ngày 18/11/2018, bên bán là những người thừa kế của ông A, bà M gồm bà Quách Hồng L2; ông Lưu Tấn L, bà Lưu Thúy A (là người thừa kế của ông C); ông Lưu Minh H (là người được bà L nhường quyền thừa kế); ông Lưu Tôn T3 và người đang quản lý nhà là ông Lưu Minh T1 lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế với nội dung bán căn nhà số NB đường MTT cho bên mua là ông H, bà L với giá 850.000.000 đồng và chia như sau:

[6.1.1] Ông Lưu Minh T1 nhận 40.000.000 đồng chi phí di dời để giao nhà cho ông H, bà L.

[6.1.2] Ông Lưu Minh H nhận 200.000.000 đồng, là phần thừa kế được bà L nhường quyền.

[6.1.3] Ông Lưu Tôn T3 nhận phần thừa kế 152.500.000 đồng;

[6.1.4] Ông Lưu Tấn L, bà Lưu Thúy A nhận 152.500.000 đồng, là phần thừa kế của ông Lưu Văn C;

[6.1.5] Bà Quách Hồng L2 nhận phần thừa kế 152.500.000 đồng;

[6.1.6] Ông Lưu V nhận phần thừa kế 152.500.000 đồng, nhưng do ông V đã mất tích nên thỏa thuận bà L quản lý 50.833.000 đồng; ông T3 quản lý



50.833.000 đồng; ông L và bà A quản lý 50.833.000 đồng đến khi nào ông V trở về thì giao trả lại cho ông V.

[6.2] Đến ngày 18/12/2018, hai bên ký hợp đồng mua bán căn nhà trên với giá 850.000.000 đồng. Cùng ngày, bên mua thanh toán 350.000.000 đồng và bên bán đã giao nhà, đất cho bên mua quản lý, sử dụng đến nay.

[6.3] Sau khi ông T3 chết vào ngày 24/01/2019, bên bán cùng các con ông T3 và bên mua ký Phụ lục hợp đồng ngày 31/01/2019 để tiếp tục mua bán căn nhà số NB đường MTT và bên mua đã trả đủ 500.000.000 đồng còn lại. Cùng ngày 31/01/2019, bà L2, ông L, bà A và các con ông T3 đã lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế để chia số tiền 850.000.000 đồng theo đúng nội dung đã thỏa thuận ngày 18/11/2018.

[6.4] Khi giao dịch, căn nhà số NB đường MTT chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, nhưng như đã nhận định tại [5.1] thì căn nhà này do ông A, bà M chết để lại và đủ điều kiện để nhận thừa kế theo Điều 118 Luật Nhà ở 2014 và khoản 8 Điều 72 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Vì vậy, từ thời điểm ông A, bà M chết thì tài sản này trở thành di sản thừa kế và thuộc sở hữu chung theo phần của những người thừa kế của ông A, bà M là bà Lưu Thị L, ông Lưu Tôn T3, ông Lưu Văn C, ông Lưu V và bà Quách Hồng L2 theo quy định tại Điều 209, Điều 218, Điều 234, khoản 1 Điều 611, Điều 613, Điều 614 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 12 Luật Nhà ở 2014.

[6.5] Như vậy, khi ký Hợp đồng mua bán tài sản ngày 18/12/2018 và Phụ lục hợp đồng mua bán tài sản ngày 31/01/2019, bên bán là chủ sở hữu căn nhà số NB đường MTT nên đủ điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014. Quá trình mua bán, tuy ông Lưu V không tham gia nhưng theo khoản 1 Điều 126 Luật này thì “....*Trường hợp có chủ sở hữu chung đã có tuyên bố mất tích của Tòa án thì các chủ sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người bị tuyên bố mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật*” và theo Quyết định số 36/QĐDS-ST ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thì Tòa án không quyết định áp dụng biện pháp quản lý tài sản của ông V theo quy định của Bộ luật Dân sự. Do đó, việc bà L2; ông L, bà A (con ông C); ông H (người được nhường quyền thừa kế của bà L); ông T3 cùng các con ông T3 bán căn nhà số NB đường MTT và thỏa thuận quản lý 152.500.000 đồng của ông V là hợp pháp và đảm bảo quyền, lợi ích của ông V.

[6.6] Mặt khác, Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng mua bán trên tuy vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014, nhưng bên bán đã giao nhà từ ngày 18/12/2018, bên mua đã thanh toán đủ 850.000.000 đồng tiền mua nhà vào ngày 31/01/2019 và theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực*

*hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực” nên hợp đồng mua bán này có hiệu lực pháp luật.*

[6.7] Đồng thời, ông H, bà L đã nhận căn nhà số NB đường MTT từ ngày 18/12/2018 và thanh toán đủ tiền mua nhà vào ngày 31/01/2019, theo khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở 2014 thì ông H, bà L là chủ sở hữu căn nhà này từ ngày 31/01/2019. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L và ông Lưu Tấn L không phải chịu; Bà Quách Hồng L2 phải chịu 300.000 đồng theo khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Chi phí đo đạc, thẩm định tổng cộng là 5.250.000 đồng: Bị đơn phải chịu toàn bộ theo Điều 157, khoản 2 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 157, khoản 2 Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Khoản 2 Điều 129, Điều 209, Điều 218, Điều 234, khoản 1 Điều 611, Điều 613, Điều 614, điểm a khoản 1 Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015.

Khoản 1, khoản 4 Điều 12, Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119, khoản 1 Điều 122, khoản 1 Điều 126 Luật Nhà ở 2014 và khoản 8 Điều 72 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014.

Tuyên xử:

I/. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Lưu Tấn L về việc yêu cầu bà Quách Hồng L2 giao cho ông Lưu Tấn L quản lý số tiền 50.833.000 đồng thuộc kỷ phần thừa kế của ông Lưu V trong căn nhà số NB đường MTT, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

II/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L:

1/. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản ngày 18/12/2018 và Phụ lục hợp đồng mua bán tài sản ngày 31/01/2019 đối với căn nhà tọa lạc tại số NB đường MTT, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và thửa đất số 45, tờ bản đồ số 4, diện tích  $50,9m^2$  có hiệu lực.

2/. Ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L được quyền sở hữu, sử dụng:

2.1/. Quyền sử dụng đất có diện tích  $50,9m^2$  (loại đất ODT), thửa đất số 45, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm 3, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí và kích thước:

- Phía Đông giáp đất ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L:  $6,16m + 0,83m + 4,38m$ ;

- Phía Tây giáp đất bà Trần Thị Diệu Huyền:  $1,34m + 9,71m$ ;

- Phía Nam giáp đường Mai Thanh Thê:  $4,51m$ ;

- Phía Bắc giáp mương thoát nước:  $4,85m$ ;

2.2/. Tài sản trên đất là căn nhà tọa lạc tại số NB đường MTT, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; cụ thể như sau:

- Nhà chính: Diện tích  $(4,3m \times 4,7m) : 2 \times 10,1m = 45,45m^2$ ; Kết cấu cột đà bê tông đúc sẵn, vách tường gạch 10, nền gạch bông, đỡ mái kẽm, mái lợp tôn.

- Mái che: Diện tích  $(3,4m \times 4,3m) = 14,62m^2$ ; Kết cấu cột sắt, mái lợp tôn, đỡ mái gỗ.

*(Kèm theo sơ đồ vị trí).*

3/. Ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản trên.

4/. Về án phí và chi phí khác:

Ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004982 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Lưu Tấn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Lưu Tấn L 1.270.825 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0009467 ngày 24/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Quách Hồng L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Quách Hồng L2 phải chịu 5.250.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ để trả lại cho ông ông Trương Thanh H, bà Vương Thị Ngọc L.

5/. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- TAND T. Sóc Trăng;
- UBND TP. Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Vĩnh Khương**